HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

VERSIE APRIL 2019

De ondergetekenden:

Naam
E-mailadres
Telefoon
Mobiel

Naam
E-mailadres:
Telefoon:
Mobiel:

hiema te noemen: "verhuurder",

en huurder

Naam:
E-mailadres:
Telefoon:
Mobiel:

Naam:
E-mailadres:
Telefoon:
Mobiel:

(Indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen "huurder(s)"

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Het gehuurde en de bestemming

1.1
Verhuurder verhuurt aan huurder en verstrekt in gebruik de zelfstandige woning, alsmede de onroerende aanhorigheden, op het adres **GRONINGEN.**

1.2
Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte en de eventueel bij het gehuurde behorende berging(en) als opslagruimte van eigen inboedel.

1.3
Het gehuurde is, behoudens tegenbewijs, in goede staat en voor bewoning gereed. Voor de ter beschikkingstelling van het gehuurde wordt ten behoeve van huurder en verhuurder een opnamestaat opgesteld met daarin nader beschreven de staat van de woning, inclusief een beschrijving van de onroerende aanhorigheden. Huurder aanvaardt het gehuurde in de toestand zoals nauwkeurig beschreven in **bijlage 1, Opnamestaat**, onderdeel van deze overeenkomst, inhoudende beschrijvingen, aangevuld met foto's, van de toestand van de woning bij aanvang van de huur, en inclusief een beschrijving van de

onroerende aanhorigheden. Gemeenschappelijke ruimten met medegebruik van huurder zijn in deze opnamestaat aangetekend. Wat niet is beschreven behoort niet tot het gehuurde.

1.4
Huurder zal (gedeelten van) de woonruimte **niet** in gebruik geven of onderverhuren aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. De huurder zal op verzoek van verhuurder, door middel van over te dragen schriftelijke stukken, aantonen dat hij onafgebroken voldoet aan deze bepaling.

Artikel 2: Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen en tekent voor ontvangst. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

3.1
Klik aan (en vul in) wat van toepassing is.

- ☐ Deze huurovereenkomst gaat in op ____________ voor onbepaalde tijd.
- ☒ Deze overeenkomst gaat in op **donderdag 22 maart 2024 en eindigt op maandag 31 maart 2025.** Indien de huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van twee jaar of korter eindigt deze van rechtswege zonder dat opzegging vereist is, mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat de bepaalde tijd is verstreken de huurder over de dag waarop de huur verstrijkt schriftelijk informeert. De huurder kan een huurovereenkomst die is aangegaan voor de duur van twee jaar of korter voor het verstrijken van de bepaalde tijd opzeggen tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.

  Indien partijen de overeenkomst na de bepaalde datum voortzetten, wordt deze huurovereenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig Artikel 18 van de algemene bepalingen.

3.2

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is en als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

Artikel 4: Huurprijs & Servicekosten

4.1
Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- De huurprijs
- Borg
- ~~De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten (servicekosten)~~

4.2
De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3
De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4
De overeengekomen huurprijs bedraagt bij aanvang **€ 1.895,00** per maand, bij vooruitbetaling te voldoen. De huurprijs wordt berekend naar een bedrag per maand, en wordt vastgesteld in Nederlandse valuta. In dit bedrag zijn niet begrepen de hierna genoemde kosten onder artikel 4.5 en artikel 5.

~~**4.5**~~
~~De overeengekomen servicekosten bedragen € per maand en worden nader gespecificeerd in **bijlage 2, Servicekosten**, als onderdeel van deze overeenkomst, met inbegrip van de voor de toedeling van kosten te gebruiken verdeelsleutel.~~

4.6
Wijziging van de inhoud van deze bijlage wegens uitbreiding of vermindering van de levering van zaken of diensten zal schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

Artikel 5: Overige kosten

Belastingen en heffingen van overheidswege alsmede andere kosten welke aan verhuurder gericht maar voor rekening van de huurder komen, zullen door de verhuurder bij de huurder in rekening worden gebracht. Het betreft o.a. de navolgende heffingen:

- Afvalstoffenheffingen
- Reinigingsrecht
- Rioolrecht voor het gebruik
- ~~Telefoon/ internet/ kabeltelevisie e.d.~~
- Waterschaps- of polderlasten wegens feitelijk gebruik
- Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewater en zuiveringsheffing afvalwater
- Baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
- Overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies
  - Ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
  - Ter zake van goederen van huurder;
  - Die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

Als de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 6: Prijswijzigingen

6.1
Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2024** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 6.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een

percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

6.2
Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 6.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2024** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal .

6.3
Indien de verhuurder op enig moment gedurende de huurtijd wegens veranderingen of toevoegingen kosten maakt, die leiden tot stijging van het woongerief, kunnen partijen een nieuwe huurprijs overeenkomen.

Artikel 7: Waarborgsom

7.1
Huurder betaalt bij aanvang van de huur aan de verhuurder een **waarborgsom** ter waarde van 2 maanden huur, van een bedrag van
€ 3790, - als zekerheid voor de nakoming door huurder van alle verplichtingen en toekomstige verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst, welk bedrag wordt terugbetaald binnen een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst indien de huurder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan. Over het bedrag wordt geen rente betaald noch bijgeteld.

Artikel 8: Betaling

De huurprijs en de waarborgsom dienen gelijktijdig te worden betaald op bankrekeningnummer Als datum van betaling geldt de datum van ontvangst. De 'overige kosten' worden apart doorbelast en vervolgens op hetzelfde IBAN-nummer betaald.

De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van **22 maart 2024 tot en met 30 april 2024.** Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt **€ 4404,29.**

Dit bedrag is, opgebouwd uit; de huur van **22 maart t/m 30 april 2024 (€ 611,29) en de waarborgsom.**

Huurder zal dit bedrag voldoen **vóór 8 maart 2024**. De tweede betaling van huurder **voor 30 april 2024**, betreft totaal **€1895,-** en gaat zo voort tot einde huurovereenkomst.

Artikel 9: Beheer

Als beheerder voor het gehuurde treedt op te bereiken via Wanneer het beheer wijzigt, dan wordt de huurder daar onverwijld van op de hoogte gesteld.

Artikel 10: Toegang door verhuurder

Verhuurder of diens vertegenwoordiger heeft te allen tijde het recht het gehuurde te betreden ingeval van het uitvoeren van reparaties, ten behoeve van inspectie of het opnieuw verhuren van het gehuurde op een in overleg vast te stellen tijdstip, mits met huurder minimaal 24 uur van te voren een afspraak is gemaakt. In dringende gevallen, zoals het uitvoeren van noodreparaties of bij mogelijk gevaar voor goederen of personen dient huurder direct toegang te verschaffen tot het gehuurde. Het bepaalde in artikel 12.1 en 12.2 blijft onverminderd van kracht.

Artikel 11: Wijzigingen aan het gehuurde

Indien de huurder veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde wil aanbrengen, dient dit te gebeuren overeenkomstig het in 4.1 tot en met 4.14 van de algemene bepalingen gestelde.

Artikel 12: Goed huurderschap

12.1
In aanvulling op artikel 14 (bescherming woonklimaat) van de algemene bepalingen zal huurder zich als goed huurder houden aan het beschrevene in **bijlage 3, Omgangsregels** waarin beschreven staat welke gedragingen verhuurder van een goed huurder verwacht en welke daarmee in strijd zijn, en wat een huurder verwachten mag.

12.2
Specifieke huisregels voor het gehuurde zijn, vooral bij woningcomplexen/appartementsrecht, van toepassing en zijn in dat geval opgenomen in **bijlage 4, Huisreglement**. Betreft het gehuurde een appartementsrecht, dan moet huurder zich ook houden aan de voorschriften omtrent het gebruik zoals beschreven in **bijlage 5, de Splitsingsakte en het Splitsingsreglement**.

12.3
Huurder dient voor aanvang van deze huurovereenkomst een aansprakelijkheidsverzekering met uitgebreide gevarendekking af te sluiten en in stand te houden betreffende de aan huurder toerekenbare schade aan het gehuurde in de meest ruime zin alsmede een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van deze door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Artikel 13: Opzegging en oplevering bij einde huur

13.1
Opzegging van de huur geschiedt overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen.

13.2
Huurder zal bij het einde van de huur de woning schoon en in goede staat opleveren. Uiterlijk in de week voorafgaande aan de ontruimde oplevering voeren huurder en verhuurder een gezamenlijke eindopname uit aan de hand van de gemaakte opnamestaat. Voor zover noodzakelijk zorgt huurder voor herstel in goede staat. Op de dag van oplevering vindt de gezamenlijke eindinspectie plaats. Huurder zal voorts handelen zoals is omschreven in artikel 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen.

Artikel 14: Slotbepaling

De bijlagen van deze huurovereenkomst zijn door partijen ten teken van overeenstemming getekend.
Aldus in tweevoud opgemaakt te **Groningen** op 26/02/2024

De Verhuurder

De huurders:

Bijlagen

1. Opnamestaat
2. Servicekosten
3. Omgangsregels
4. Huisreglement (indien van toepassing)
5. Splitsingsakte en splitsingsreglement (indien van toepassing)
6. Algemene Bepalingen

BIJLAGE 1 Opnamestaat

Datum opname: 21 maart 2024
Adres gehuurde

De staat van het gehuurde op 21 maart 2024 is als volgt

Meterstanden
Elektriciteit: Levering 1 KWH, Levering 2 KWH, terug levering 000000 KWH
Gas: m3
Water: m3

Sleutels
Bij het gehuurde zijn sleutels aanwezig, de poortsleutel en een sleutel van de voordeur. Voor het bijmaken van eventuele sleutels kunnen kosten gerekend worden. U kunt dit ook op eigen kosten regelen.

Aanwezige voorzieningen
De volgende (extra) voorzieningen zijn aanwezig in het gehuurde en zijn in goed werkende staat.

- Koelkast met vriezer
- Oven
- Vaatwasser
- Wasmachine
- Rookmelders (aantal)
- Airconditioning woonkamer en op de 3 slaapkamers.
- Meubilering (zoals op bijgevoegde foto's)
- Televisie
- Geluidsinstallatie
- Servies en Bestek
- Kookgerei
- Waterkoker, Nespresso machine
- Afvalbakken
- Schilderijen
- Kasten slaapkamers
- Kasten woonkamer
- Strijkplank, strijkbout
- Haarfohn
- Handdoeken, bedlinnen

Foto's
Door de verhuurder zijn een dag voor de ingangsdatum, foto's maken van het gehuurde welke tot deze opnamestaat behoren. De foto's worden per mail naar zowel huurder als verhuurder verstuurd tezamen met het door beide partijen ondertekende contract en de bijbehorende opnamestaat.

Paraaf Huurder(s): ____________________

BIJLAGE 2: Servicekosten

Behorende bij het huurcontract

De volgende leveringen en diensten zullen door de verhuurder voor de huurder worden geregeld en bij deze via bevoorschotting in rekening gebracht worden. gesloten op 26 februari 2024

Kruis aan (en vul in) wat van toepassing is.

- ☐ Gas
- ☐ Water — jaarlijks te verrekenen met het werkelijke verbruik en vastrecht
- ☐ Elektriciteit — jaarlijks te verrekenen met het werkelijke verbruik en vastrecht
- ☐ Warmte — jaarlijks te verrekenen met het werkelijke verbruik en vastrecht
- ☐ Tuinonderhoud — jaarlijks te verrekenen met het werkelijke verbruik en vastrecht
- ☐ Schoonmaak + internet — Inhoudende: ________
- ☐ Huismeesterservice* — Inhoudende: Periodieke schoonmaak + internet

Overige zaken, te weten — Inhoudende: ________

- ☐ Periodiek schoonmaken van installaties in privéruimten (bijv. cv-ketel, mechanische ventilatie
- ☐ Schoorsteen vegen; reinigen van ventilatiekanalen
- ☐ Administratiekosten, te weten __% (max. 2%) van het totale bedrag aan energiekosten (incl. BTW)

~~Partijen zijn als voorschot voor de leveringen en diensten overeengekomen een bedrag van € bestaande uit schoonmaak + internet €,- voorschot gas, water, elektriciteit, welk bedrag telkens samen met de betaling van de huursom dient te worden voldaan.~~

* Voor de aanwezigheid van een huismeester kan de verhuurder 70% van de kosten in rekening brengen bij de huurder (deze kosten moeten wel aangetoond worden). De jaarlijkse kosten te verrekenen naar omslag per gebruikseenheid.

* Voor het verliezen van sleutels, huisvuilpas of andere tot het onroerend goed behorende roerende zaken, vragen we een vergoeding voor de werkelijke kosten vermeerderd met €25,- administratiekosten.

____

araaf Huurder(s):

BIJLAGE 3: Omgangsregels

Iedereen wil graag plezierig en rustig wonen. De verhuurder heeft daarom woon- en leefregels voor de bewoners opgesteld. Iedere huurder dient zich hieraan te houden. Wanneer de woon- en leefregels door alle bewoners worden nageleefd, kunt u samen plezierig wonen in een prettige woonomgeving. Natuurlijk zijn regels geen regels als ze niet worden gehandhaafd. De verhuurder zal dan ook regelmatig controleren en erop toezien dat de woon- en leefregels door de bewoners worden nageleefd. Hij zal de bewoners aanspreken op hun gedrag als dat nodig is.

Hieronder staan de regels om het wonen voor iedereen prettig te houden.

1. Houd trappenhuizen, hallen, gemeenschappelijke bergingen, liften en galerijen schoon. Laat geen huis- en grofvuil, post, folders en kranten liggen. Vuilniszakken horen in de container.

2. Zet geen (brom)fietsen, scooters en fietsen in het trappenhuis. Plaats ze in de gemeenschappelijke fietsenstalling of uw berging. Bij brand of ander gevaar moeten de vluchtwegen vrij toegankelijk zijn. Ook winkelwagentjes horen niet in het portiek!

3. Voorkom loslopende huisdieren in het trappenhuis, galerij of gemeenschappelijke berging. Huisdieren mogen niet op de meubels komen. Voorkom overlast voor buren van blaffende honden.

4. Zorg dat de toegangsdeuren van een gemeenschappelijke ruimte altijd in het slot vallen, zodat er geen ongewenst bezoek naar binnen kan.

5. Zet huis- en grofvuil uitsluitend buiten op de ophaaldag.

6. Wees rustig en stil in een trappenhuis; verlang dit ook van uw visite en huisgenoten.

7. In de woning, de tuin of op het balkon staat de muziek nooit hard.

8. Viert u een verjaardag of ander feestje, houdt dan rekening met de buren. Informeer ze vroegtijdig en maak afspraken over het tijdstip wanneer het feest stopt. Houdt u hier dan ook aan

9. Afscheid nemen van uw visite doet u in de woning met de (voor)deur dicht. Dus niet in het trappenhuis.

10. Luidruchtig klussen doet u overdag. Informeer fatsoenshalve uw buren. Luidruchtig zijn vóór 's morgens 07.00 uur en na 22.00 uur is niet toegestaan.

11. Het geluid van wasmachines, drogers en koelkasten klinken door naar de buren. Rubberdoppen of iets van de wand af plaatsen kan helpen deze wooncontactgeluiden te verminderen.

12. Een balkon is geen opslagruimte van kratten bier, huis- of grofvuil. Hoorbare muziek en schreeuwen vanaf het balkon is niet toegestaan. Als u bloembakken aan uw balkonreling wilt hangen, doe dat dan aan de binnenkant.

13. Het plaatsen van (schotel)antennes is niet toegestaan.

14. Op het dak mag u niet komen. Dit mag alleen bij calamiteiten, zoals brand.

15. Zorg dat uw appartement of woning er verzorgd uitziet. Dit betekent regelmatig de ramen lappen en geen oude lappen of doeken voor de ramen hangen maar gordijnen, rolgordijnen of luxaflex.

Paraaf Huurder(s):

16. Het is verboden in de woning, het appartement, de berging of een gemeenschappelijke ruimte hennep te telen of drugs te bewaren of te verhandelen. Ook vuurwerk, benzine of andere brandbare of (chemische) explosieven mogen niet in deze ruimten worden bewaard.

17. Heeft u een vermoeden dat er drugs of hennep wordt geteeld of gedeald? Meldt dit dan bij de politie of de verhuurder. U kunt ook bellen naar Meld Misdaad Anoniem op 0800-7000.

18. Heeft u hinder van uw buren? Spreek ze er dan eerst persoonlijk op aan. Wanneer u er met uw buren niet uitkomt neem dan contact op met de verhuurder. Is er sprake van ernstige (geluid)overlast, bel dan altijd met de politie op 0900-8844. Bij calamiteiten belt u 112.

19. De woonomgeving gaat ons allemaal aan. De verhuurder kan alleen samen met u en andere instanties zoals gemeente en politie de wijk schoon, heel en veilig houden. Ziet u iets op de openbare weg of in de buitenruimte van uw woning of flat dat er niet hoort? Bel de gemeente of de politie op 0900-8844.

Paraaf Huurder(s):

BIJLAGE 4: Huishoudelijk reglement

Wanneer van toepassing, hier het huishoudelijk reglement toevoegen.

Paraaf Huurder(s):